

# Hausordnung

Fassung vom 5. Juli 2017 für die WHA 1110 Wien, Neugebäudestraße 2 – Simmeringer Hauptstraße 255

Die nachstehenden Bestimmungen haben den Zweck, den Eigentümern und Mietern (im weiteren Text in Kurzform als „Bewohner“ bezeichnet) das Wohnen im Haus in Ruhe und Ordnung zu sichern und ein harmonisches Zusammenleben zu ermöglichen bzw. zu erleichtern. Ferner sind Bestimmungen enthalten, die im Interesse der Sicherheit und Erhaltung des Hauses notwendig sind. Die Einhaltung von Pflichten, die sich aus der Hausordnung durch die Bewohner ergeben, bedeutet das Entstehen von Rechten für alle anderen Bewohner, so insbesondere das Recht auf ein ungestörtes und friedliches Wohnen als Grundbedürfnis jedes Menschen. Diese Hausordnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und kann im Bedarfsfall jederzeit abgeändert werden. Die Hausordnung in der jeweiligen Fassung gilt als Bestandteil des Mietvertrages, deren beharrliche Nichteinhaltung einen wichtigen Kündigungsgrund darstellen kann.

Die ordnungsgemäße Benützung des Mietgegenstandes und dessen Instandhaltung sind grundsätzlich im Mietvertrag geregelt. Darüber hinaus erklären sich die Mieter mit folgenden Regelungen einverstanden:

## **1. Reinhaltung und Benützung der allgemein Flächen**

a) Bewohner sind zur Reinhaltung aller allgemein zugänglichen Räume und Flächen des Hauses, des Hofes und der Grünanlage verpflichtet. Bewohner haben jede außergewöhnliche Verunreinigung, die sie innerhalb oder außerhalb des Objektes verursachen, selbst zu beheben oder deren Behebung auf eigene Kosten zu veranlassen. Dies gehört nicht zur normalen Hausreinigung.

b) Etwaig vorhandene allgemein zur Verfügung gestellte Räume (wie z.B. Waschküchen, Trockenräume, Hobbyräume, etc.) stehen jedem Mieter zur Verfügung, deren Benützung ist mit dem Hausbesorger, der Reinigungsfirma oder dem sonstigen „Schlüsselverwahrer“ rechtzeitig vorher abzusprechen und mittels Anschlages die Reservierung bekanntzugeben. Die dafür vorgesehenen Räume sind nach deren Benützung gereinigt zu hinterlassen. Jede zweckwidrige Verwendung ist verboten und werden die Kosten für eine etwaige Endreinigung dem Verursacher verrechnet.

c) Jede Ablagerung von Gegenständen im Stiegenhaus (zB Schuhe im Bereich der Wohnungstüren, Möbeln etc.) ist nicht gestattet und aus feuerpolizeilichen Gründen sogar verboten. Bitte bedenken Sie, dass auch Sie bei starker Rauchentwicklung aufgrund eines Feuers nicht über am Gang gelagerte Gegenstände fallen möchten.

d) Der Restmüll ist in den für das Haus und die Art des Abfalls vorgesehenen Mülltonnen zu entsorgen danach sind diese zu schließen. Auf entsprechende Sauberkeit und ordnungsgemäße Mülltrennung ist zu achten. Kartonagen dürfen nur zerkleinert in den Papier- bzw. Kartonagencontainer gegeben werden. Größere Mengen sind bei den Sammelstellen der Gemeinde abzugeben. Auf keinen Fall darf heiße Asche in der Mülltonne entsorgt werden. Für Sondermüll, wie zB Batterien, Medikamente und sonstige die Umwelt belastende, giftige oder gefährliche Stoffe oder Gegenstände sind die entsprechenden speziellen Entsorgungseinrichtungen (Apotheken, Sammelstellen in Supermärkten oder Gemeinden, etc.) in Anspruch zu nehmen. Sperrige Gegenstände oder Abfallmaterial, nicht mehr in Verwendung befindliche Möbel(-teile) und dergleichen, dürfen weder in den Containern, noch in den Müllräumen oder Allgemeinflächen entsorgt werden. Für den Abtransport hat der jeweilige Bewohner selbst Sorge zu tragen, die Kosten für eine etwaige Entrümpelung werden dem Verursacher verrechnet.

e) Es ist verboten, gefährliche oder giftige Tiere zu halten. Das Halten von Haustieren bedarf der vorherigen Zustimmung der Hausverwaltung unter Bekanntgabe der Art des Tieres. Haustiere, besonders Hunde, dürfen die Grünflächen rund um die Wohnanlage, zum Äußerln, nicht betreten. Jeder Bewohner, der ein Tier hält hat gründlich darauf zu achten und im Falle einer Verunreinigung diese umgehend zu entfernen. Weiters sind Hunde immer an der Leine in der Anlage zu führen.

f) Zwecks Verschönerung des optischen Erscheinungsbildes der Wohnhausanlage ist die Anbringung von Blumenkästen – falls technisch möglich - auf der Loggia bis auf Widerruf erlaubt, wobei für eine fachgerechte und sichere Montage zu sorgen ist. Beim Gießen und Säubern ist darauf zu achten, dass das Wasser nicht an der Loggia herabläuft. Die Bewohner haben dafür zu sorgen, dass die darunter liegenden Loggien nicht verschmutzt werden. Teppiche, Decken und Schuhe, usw. dürfen nicht über die Loggia oder aus den Fenstern gereinigt werden. Ebenso dürfen diese Gegenstände nicht im Stiegenhaus gereinigt werden. Gleiches gilt auch für Balkone und Terrassen.

g) Das Anbringen von SAT-Antennen auf Balkonen, Terrassen, Loggien und in Mietergärten ist nicht gestattet. Aus technischen Gründen ist es auch nicht möglich, SAT-Antennen am Dach zu installieren. Das Anbringen von Markisen, Windschutzwänden und Verkleidungen aller Art an Teilen der Bestandsobjekte ist nur nach schriftlicher Genehmigung durch die Hausverwaltung und gemäß den darin angeführten Bestimmungen erlaubt.

h) Das Wäschetrocknen in den Mietgegenständen ist in Hinblick auf die entstehende Luftfeuchtigkeit und der daraus eventuell resultierenden Bildung von Schimmel zu vermeiden. Zur Vorbeugung gegen Schimmelbildung ist für die regelmäßige Durchlüftung der Räumlichkeiten (Querlüften) zu sorgen.

i) Das Ein- und Abstellen von Kraftfahrzeugen auf der Liegenschaft ist nur auf den dafür vorgesehenen Plätzen erlaubt. Eventuelle Ablagerungen auf diesen Flächen oder eine anderweitige Verwendung sind nicht gestattet. Unbefugte Benutzer von Garagen, Abstellplätzen etc. müssen mit einer Besitzstörungsklage rechnen.

j) Die Abstellräume für Kinderwägen und Fahrräder dürfen nur zweckbestimmt verwendet werden. Die Hausverwaltung kann Gegenstände, welche nicht in diesen Räumen gelagert werden sollen, nach vorherigem Aushang, auf Kosten der Mieter entfernen lassen.

k) bei Balkonen, Terrassen und Loggien ist unbedingt darauf zu achten, dass diese regelmäßig von Wildbewuchs (durch Flugsamen) gereinigt werden, damit keine Beschädigungen durch Verwurzelung etc. entstehen können. Im Winter ist auch auf die Schnee- und Eisfreiheit zu achten. Ebenso müssen vorhandene Regensinkkästen regelmäßig ausgeräumt werden.

l) Grillen mit Holzkohle ist in den Gärten, Balkonen, Loggien und Terrassen ausnahmslos verboten.

m) Das Aushängen von Informationen oder Werbung der Bewohner in den Allgemeinbereichen bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Hausverwaltung.

## 2. Instandhaltung

Die Bewohner sind verpflichtet, die Wohnanlage zu schonen, ihre Räumlichkeiten samt Zubehör in gutem und brauchbarem Zustand zu erhalten und so zu warten und instand zu halten, dass andere Wohnungen oder das Haus als Ganzes keinen Schaden erleiden. Weiters sind die Bewohner verpflichtet, festgestellte Schäden an der Wohnanlage der Hausverwaltung zu melden.

a) Die Instandhaltung der Wohnung samt Loggiafläche obliegt daher allein dem betreffenden Bewohner. Ernste Schäden, wie Rohrgebrechen, Abflussverstopfungen, undichte Heizkörper sind umgehend der Hausverwaltung mitzuteilen.

b) Wird die Wohnung nicht genutzt, ist sie so zu beheizen, dass Frostschäden auszuschließen sind. Die Heizkörper sind vor und nach der Heizsaison oder im Bedarfsfalle auch öfter vom Bewohner zu entlüften.

c) Über WC- und Wasserabflussleitungen dürfen keinerlei feste Abfälle, Gegenstände, Katzenstreu oder Flüssigkeiten, welche zu einer Verstopfung der Abflüsse führen könnten, entsorgt werden. Jede Wasserverschwendung (zB Auto waschen) ist zu vermeiden. Wasserhähne und die Schwimmer der WC-Anlagen sind stets in Ordnung und dicht zu halten. Undichte Wasserleitungen oder sonstige Gebrechen an einer Wasserleitung, vor allem im Bad und WC, sind wiederum umgehend der Hausverwaltung zu melden. Für Schäden, die durch fahrlässig verursachte Überschwemmungen entstehen, sind die Verursacher verantwortlich. Es wird daher in diesem Zusammenhang der Abschluss einer Haushaltsversicherung empfohlen, Schäden an Einrichtungsgegenständen sowohl in der Wohnung als auch im Kellerabteil werden ausschließlich von dieser ersetzt (zumeist nur Zeitwert, prüfen Sie bitte diesbezügliche Bestimmungen Ihrer Versicherungspolizze). **ACHTUNG Wichtiger Hinweis:** Bei mehr als 72-stündiger Abwesenheit sind die Hauptabsperrventile des Bestandsobjektes abzusperrern, dies sehen auch die Bedingungen der Haushaltsversicherungen vor. Wasserabsperrhähne (zumeist in Küche, Bad oder WC befindlich) sollten deshalb regelmäßig auf ihre Funktion überprüft werden.

## 3. Ruhe und Ordnung

a) Bewohner und deren Angehörige und auch Besucher sind zu weitestgehender und gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet.

b) Die gesetzliche Nachtruhezeit von 22 bis 6 Uhr (an Sonn- und Feiertagen bis 7 Uhr) darf in keiner Weise, insbesondere nicht durch lautes Musizieren, Radiohören, Fernsehen, Reparaturarbeiten, Staubsaugen, usw. gestört werden. Das Betreiben von Waschmaschinen und Trocknern ist während der Nachtruhezeit verboten. Aber auch bei Tag, vor allem um die Mittagszeit (zwischen 12 und 14 Uhr) ist jede übergebürliche Lärmbelästigung zu vermeiden. Größere Umbauarbeiten sind an den Anschlagtafeln mit ungefähre Dauer anzukündigen. Rasenmähen ist auch gemäß landesspezifischer Normen nur von Montag bis Freitag und samstags lediglich bis 12 Uhr erlaubt. Sonn- und Feiertage gelten als besondere "Ruhetage".

c) Die Eltern haben auf das anständige Betragen deren Kinder zu achten. Das Fußballspielen in der Grünfläche ist lediglich mit Softbällen gestattet. Auf umliegende Autos, Nachbarzäune und Bewohner, welche genauso ein Recht auf Nutzung des Gartens haben, ist beim Spielen Acht zu geben. Alle Bewohner sollten MITEINANDER und nicht GEGENEINANDER zusammenleben können. Kompromisse werden dabei von allen Seiten einzugehen sein. Rad-, Roller-, Inlineskat-, Skateboardfahren u.ä ist innerhalb der Wohnhausanlage nicht gestattet.

d) Alle Bewohner sind zur Einhaltung dieser Hausordnung verpflichtet. Die Bewohner haften auch für das Verhalten ihrer Mitbewohner und Besuchern und sind verpflichtet, die Einhaltung der Hausordnung durch diesen Personenkreis zu gewährleisten.

Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere der gemeinderechtlichen, der Bau- und Feuerpolizei, usw.) sind von den Bewohnern einzuhalten.

e) Bauliche Veränderungen außerhalb der Wohneinheit sind nicht gestattet. Innerhalb der Wohneinheit bedarf es bei Mietern der Zustimmung durch den Vermieter. Gleiches gilt auch für Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild der Wohnhausanlage (Fassade, Dach, etc.).

f) Grundsätzlich bedarf die Ausübung eines Gewerbes bzw. des Betriebes eines Büros, etc. oder eines anders als zum Wohnen dienlichen Verwendungszweckes der Einwilligung des Verwalters bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. auch der Förderungsstelle.

## 4. Sicherheit und Allgemeines

a) Alle Fluchtwege, alle allgemein zugänglichen Bewegungsflächen im Keller sowie im Bereich der Stiegenauf- und -abgänge sind stets in voller Breite frei zu halten. Die Benutzbarkeit sämtlicher Ausgänge muss im Gefahrenfall sichergestellt sein. Widerrechtlich abgestellte Gegenstände können auf Kosten des verursachenden Mieters entfernt werden, sofern dieser trotz schriftlicher Aufforderung die abgestellten Gegenstände nicht entfernt.

b) Aus Sicherheitsgründen sind die Zugangstüren zur Liegenschaft immer geschlossen zu halten, wobei vor allem darauf zu achten ist, dass die Türe auch in das Schloss fällt und der Schließer richtig funktioniert. Ebenso sind die Zugangstüren zu den Bereichen der Kellerabteile und Waschküchen und sonstigen Allgemeinräumlichkeiten immer abzuschließen. Achten Sie bitte auch bei Garageneinfahrten darauf, dass sich Unbefugte keinen Zutritt verschaffen.

c) Brandschutzeinrichtungen sind stets frei zugänglich zu halten und dürfen nicht von ihrem festgelegten Platz entfernt werden. Die Aufbewahrung von Brennstoffen sowie von brennbaren Materialien jeder Art ist verboten. Es wird darum ersucht im Wohle der Gemeinschaft in den öffentlich zugänglichen Räumen nicht zu rauchen. In den Kellerräumen ist das Hantieren mit offenem Licht und Feuer verboten.

d) Jede Wahrnehmung von Beschädigungen am Gebäude sind unverzüglich der Hausverwaltung zu melden.

Zufahrtswege für Betriebsfahrzeuge und die Feuerwehr sind ausnahmslos freizuhalten. Auf den Abstellflächen, noch sonst wo, dürfen keine Autowracks abgestellt werden.

e) Jeder Bewohner trägt selbst die Verantwortung für die ordnungsgemäße Durch- und Ausführung bei von ihm oder Dritten ausgeführten Arbeiten.

f) Beschwerden über Verletzung der Hausordnung an die Hausverwaltung sind ausnahmslos schriftlich einzubringen.

Vielen Dank für Ihr Mitwirken!